

港減P息0.125厘 11年來首次

匯豐：港經濟陷困境 冀減企業經營成本



香港文匯報訊（記者 岑健樂）美聯儲一如預期減息0.25厘，是今年第3次。而本港多間大型銀行在連續兩次未有跟隨減息下，昨罕有地跟隨美聯儲減息，為近11年來首次。匯豐昨帶頭下調最優惠利率（P）0.125厘，P由5.125厘減至5厘，同時還相應下調港元儲蓄利率，其他主要銀行亦宣佈同步減息，陸續由今日至下周二生效。匯豐銀行亞太區顧問梁兆基昨表示，本港經濟及企業經營正面對困難，減息有助減輕企業經營成本，料本港今年全年經濟負增長0.5%。並相信是次下調利率幅度輕微，對樓市影響不大。

美聯儲昨減息0.25厘，聯邦基金目標利率降到1.5%至1.75%。金管局相應調低貼現窗基本利率0.25厘，降至2%。隨後，本地龍頭銀行匯豐宣佈將P由5.125厘減至5厘，是自2008年11月以來首次減息，令P回復至去年9月28日加息0.125厘前的水平。此外，匯豐5,000元以上「紅簿仔」港元儲蓄存款利率由0.125厘調低至0.001厘。渣打亦將P減0.125厘，由5.375厘減至5.25厘。該行同時宣佈今日起港元儲蓄戶口利率由0.125厘，降至0.001厘。另外，中銀及恒生亦將分別於下周一與下周二下調P息，由5.125厘減至5厘。

業界自行決定會否跟隨減息

梁兆基昨表示，考慮到未來利率或持續低迷，銀行成本結構，以及本港企業經營環境轉差等因素，因而作出減息決定，期望借貸成本下降，能為本港經濟帶來一場「及時雨」。他表示匯豐作為本港大型銀行，對香港負有一定社會責任，期望能與客戶共渡時艱。至於業界會否跟隨減息，他則指這需由其他銀行自行決定。

政府昨公佈的本港第三季GDP按年跌2.9%，經季節性調整後按季比較，更屬連跌兩季，跌幅擴大至3.2%，顯示香港經濟已步入技術性衰退，

政府預料本港今年全年經濟很可能會負增長。

存息屬零水平 已「減無可減」

梁兆基續指，今次減息幅度雖然不大，但由於在今次調整後，匯豐的儲蓄存款息口技術上已屬零息，實際上已「減無可減」，相信今次屬今年最後一次減息，而此後即使港元拆息下跌或美國再度減息，未來相信再無下調空間。

匯豐香港區行政總裁施穎茵則表示，該行調整利率主要考慮到美聯儲再度減息，以及本地和國際市場的宏觀經濟環境，相信此舉有助紓緩本港企業的經營壓力。會繼續密切留意經濟的情況和市場競爭環境，適時檢視該行的利率水平。恒生執行董事兼零售銀行及財富管理業務主管關穎嫻亦表示，經考慮各方面的因素，包括美聯儲減息和香港經濟環境，決定下調最優惠利率，希望此舉有助支持香港經濟發展。

梁兆基又預料，美聯儲於12月再度減息的機會不大。不過他表示視乎美國經濟表現及中美貿易戰的最新發展。明年上半年有望繼續減息。

金管局：利率走勢仍不明朗

另一方面，金管局總裁余偉文昨表示，美聯

儲日後是否再減息，需視乎對美國經濟情況的評估，而香港貨幣市場保持穩定，港元匯率表現平穩，銀行間拆借、外匯交易及結算都正常。不過他同時指出，雖然美聯儲已減息3次，但美聯儲提到現時利率恰當，未來政策方向取決於對美國經濟展望改變的評估，故未來利率走勢不明朗。

呼籲市民小心管理財務風險

此外，余偉文亦提到港元拆息未必一定跟隨美息下調，而是視乎港元資金供求變化。他強調，香港經濟壓力「不細」，再加上環球利率走勢，以至於資產、金融市場存在不確定性，呼籲市民小心管理財務風險。

利率與樓市息息相關。雖然政府早前宣佈放寬按揭限制以助市民「上車」，惟梁兆基並不擔憂息口下調會刺激樓市大升，因利率亦只是影響樓價的眾多因素之一，政府政策、市民對香港的信心對樓價影響或更大。至於余偉文則表示本地樓價自5月高位下跌約4至5%，成交亦有縮減，但最近兩周二手市場再趨活躍。他認為，本港樓價受不同因素影響，利率只是因素之一，其他如供應、經濟、社會氣氛均會左右樓價走勢。

市場對減息看法

經絡按揭轉介高級副總裁 曹德明
按息仍屬偏低水平，減息後按揭業務的邊際利潤將更低微，銀行承辦按揭業務將會更加審慎，不排除再減少按揭優惠。

中原按揭董事總經理 王美鳳
年內美息及港息再下調機會不大，預料年內按息將維持2.5厘低水平

萊坊執行董事及估價及諮詢主管林浩文
對匯豐減息有點意外，估計其他銀行也會跟隨以保持競爭力及市場佔有率，600萬至1,000萬的二手樓仍會「亢奮3-4個月」。

泓亮諮詢及評估董事總經理 張翹楚
銀行減息對銀行業務刺激作用較大，維持全年樓價變幅升3%至5%的預測。銀行減息代表預期經濟差，買家入市仍需謹慎。

美聯物業住宅部行政總裁 布少明
樓價可望靠穩，發展商亦趁旺勢推盤，預期第四季一手市場表現亦將相當理想。

利嘉閣地產總裁 廖偉強
樓價有望止跌回升，並修訂全年樓價由原先估計的持平，變為較年初時仍有3%至5%的升幅。

中原地產亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑
消息正面，料市場購買力將持續釋放，旺市延續至11月。

按揭400萬 月慳利息417元

香港文匯報訊（記者 黎梓田）本港四大行跟隨美國減息，11年來首度下調最優惠利率（P）0.125厘，按揭400萬元折算每月供款節省約260元，利息支出減少417元。業界料年內按息維持2.5厘水平，減息會對樓市買家帶來正面心理影響。另有測量師分析，息口長期持續低水平加上新按揭政策，600萬至1,000萬元的二手樓會持續亢奮，預料將呈「價穩量升」格局。

經絡按揭轉介高級副總裁曹德明認為，美國對上一次加息周期已加息9次共2.25厘，但香港只加息一次1/8厘，現時美國雖已減息3次，香港本應未需立即跟隨減息，相信今次是基於本土及外圍政經因素的持續影響，及本港第三季經濟轉差，為協助經濟復甦及幫助中小企而提早減息。

銀行更審慎 或再減按揭優惠

曹德明續指，相信未來陸續將有其他銀行跟隨，大部分銀行的P將回復至去年9月加息前的水平。不過，鑑於港銀按揭業務的資金成本一直高企，以往香港實際按息只約2.625厘，仍屬偏低水平，因此自6月起多間銀行已開始收緊按揭優惠，相信減息後按揭業務的邊際利潤將更見低微，加上經濟前景不明朗，銀行承辦按揭業務時將會更加審慎，不排除會再削減優惠。

中原按揭董事總經理王美鳳表示，美國減息符合市場預期，美議息聲明指出目前當地經濟平穩向前，暗示未有下一步減息進程。隨著美國下半年接連減息，港元拆息已從6月高位回落，1個月拆息由2.99%降至1.78%（10月31日），目前港元的P息與拆息差幅降至3.35%，低於長期平均數字約3.5%，造就銀行的P息具有減息空間。目前匯豐銀行率先下調最優惠利率0.125

銀行下調按揭利率後 供樓慳息情況一覽

	減息前	減息後
按息	2.625厘	2.5厘
首期	50萬元	50萬元
貸款額	400萬元	400萬元
通過壓力測試最低收入	41,865.92元	41,293.75元
通過供款比率最低收入	32,132.04元	31,609.67元
每月供款	16,066.02元	15,804.84元
全期利息	1,783,767.65元	1,689,740.94元
每月節省供款		261.18元
全期利息相差		94,026.71元

註：以新造按揭平均貸款額400萬元計算，貸款期30年
資料來源：經絡按揭轉介 製表：記者 黎梓田

厘，料其他銀行將陸續跟隨。

年內按息料維持2.5%低水平

王美鳳指出，P下降0.125厘後，新造按揭將由2.625厘降至2.5厘，由於年內美息及港息再下調機會不大，預料年內按息將維持2.5厘低水平。她舉例，以貸款額100萬元、30年期計算，以減息前P按2.625厘計，每月供款為4,017元，減息0.125厘後，每月供款會減少66元或1.6%，至每月3,951元，以目前新造按揭平均貸款額約400萬元計，減息0.125厘，每月供款將節省約260元，利息支出減少417元。她認為，減P有助所有供款人士減輕供款負擔，連同最近推出新按揭修訂，相信對樓市具支持作用。

低息及新按揭政策支持樓市

萊坊執行董事及估價及諮詢主管林浩文表示，若息口長期持續低水平會對樓市有一定支持，在政府的新政策下，600萬至1,000萬元的二手樓仍會「亢奮3-4個月」，估計這類別成交量亦會多兩至三成，但盤源及購買力會逐步消耗。

泓亮諮詢及評估董事總經理張翹楚認為，銀行減息的原因除了是考慮經濟因素，更與其業績有關，例如匯豐早前公佈的業績亦反映其盈利下降，因此減息亦是出於業務的考慮。按揭市場競爭大，相信其他銀行會跟隨減息，維持全年樓價變幅升3%至5%的預測。他強調，銀行減息代表預期經濟差，未必是好事，買家入市仍需謹慎。

樓價月跌1.8% 負資產急升至53宗

香港文匯報訊（記者 黎梓田）受暴力示威事件及中美貿易戰影響，樓價持續下跌，官方樓價指數連跌4個月，差估署昨公佈私宅樓價指數為380.5點，按月下跌1.8%，為今年最大單月跌幅，以分類單位計，B類（431至752方呎）單位按月跌2.3%，成跌幅最顯著單位類型。樓價下跌令負資產宗數飆升，金管局公佈負資產宗數由第二季末的1宗急增至第三季末的53宗，涉及金額由第二季末的300萬元，增加109倍至第三季末的3.3億元，平均每宗「預價」622.6萬元。

租金方面，9月租金指數報197.9點，按月跌1.1%，結束6個月連升。本年首9個月，該指數上升2.4%。

兩大困擾 短期維持價跌量升

中原地產亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑指，施政報告放寬按揭上限，加上四大行減息，均對樓市有正面支持，惟現時香港受兩大隱憂包括社會運動及中美貿易戰影響，令樓價難以向升，相信短期仍維持價跌量升局面，如該兩大困擾於年尾可解決，樓價才有望反彈，否則將繼續維持價跌量升情況。他預測，11月份一手成交可達2,000宗，二手可達3,500宗，全月一二手成交量達5,500宗，較第三季升30%。

社會動盪 削弱買家入市信心

利嘉閣地產研究部主管陳海潮表示，社會運動仍未平息，持續影響買家入市信心，導致9月份官方樓價指數跌幅繼續擴大。總結今年首9個月，樓價累積升幅收窄至只有5.87%，而比較5月份歷史高位的396.9點則下跌4.13%。陳海潮指出，由於官方數字略有滯後，預期下次公佈的10月份樓價指數將持續反映社會運動的影響而繼續錄得與9月份相若的跌幅。

不過，陳海潮指出，新施政報告放寬首置九成按揭的樓價上限後，即時刺激二手住宅成交量價齊升，加上美國減息0.25厘及本港銀行減0.125厘，延長低息環境，對樓市有利好及支持作用，故預期11月份樓價跌幅有機會顯著收窄，12月份不排除錄得輕微的升幅。